



De la valorisation du bâti ancien à une démarche globale : l'exemple de Cahors



Cahors (19 600 hab.) dans le Lot, a su tirer profit de son importante spécificité et rendre son centre-ville attractif grâce à une politique globale qui s'est attaquée à tous les domaines : de l'habitat et de la valorisation du bâti médiéval, à l'équilibre de l'offre commerciale entre le centre et sa périphérie, en passant par l'installation de projets structurants en centre-ville.

Pourquoi ? : Des premiers signes de dévitalisation alertent rapidement

En 2008, bien que la vacance commerciale reste faible sur le centre-ville, l'habitat dans le centre ancien est dégradé, le centre-ville se paupérise et la vacance locative augmente. Michel Simon, alors Adjoint au Maire et les services de la ville alertent rapidement sur ces premiers symptômes. Entre 2008 et 2014 la municipalité élabore une nouvelle stratégie urbaine et prépare la mise en œuvre d'outils opérationnels. Elle identifie rapidement le besoin de ramener des familles avec enfants et des jeunes dans le centre et lance ses premières actions sur les espaces publics ainsi qu'une opération de restauration des façades.

Qui ? Les élus s'appuient sur la mutualisation des services de la ville et de l'agglomération

Une telle démarche de revitalisation suppose de travailler en transversalité entre tous les services. Les services de l'intercommunalité du Grand Cahors et de la ville de Cahors ont la particularité d'être mutualisés, cela permet de mobiliser les compétences des deux collectivités de façon fluide. La gouvernance a permis d'établir une relation étroite entre les élus et les techniciens d'une part, et les habitants d'autre part notamment à travers la mise en place de groupes de travail. A partir de 2014, le projet de revitalisation est positionné comme une priorité du projet de territoire de l'agglomération ce qui permet de mobiliser des compétences complémentaires et notamment les outils de planification urbanistique (PLUI, SCoT, PLH). Les élus et les techniciens reconnaissent la nécessité de construire une démarche globale qui touche l'ensemble des domaines : habitat, commerces, services, aménagement, équipements structurants, patrimoine, sécurité et mobilité.



La ville de Cahors entourée par le Lot et un exemple de réhabilitation de bâti ancien

Quoi ? De la valorisation du bâti ancien à une approche globale

La valorisation du patrimoine à travers la rénovation du bâti ancien et le secteur de l'énergie sont alors identifiés comme les portes d'entrée de la démarche et constituent des opportunités économiques à saisir pour les entreprises du territoire.

Des actions en faveur de l'habitat et de la valorisation du patrimoine bâti

Afin de lutter contre le logement insalubre et la précarité énergétique mais aussi afin de ramener des habitants dans le centre-ville, la commune de Cahors a lancé une OPAH-RU. Son objectif de réhabiliter 500 logements a été atteint en 4 ans seulement.

Cette politique volontaire s'est notamment concrétisée par :

- La mobilisation des fonds de l'ANAH
- La sollicitation des bailleurs sociaux
- La mise en place d'une série de primes à destination des propriétaires comme la prime « fusion de logements » de 5 000€, la prime « sortie de vacance » de 2 000€, la prime « accession à la propriété » ou prêt à taux 0% bonifié, ou encore la prime « Enerpat - Eco rénovation »
- La mise en place de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)
- Une exonération de la redevance de l'occupation du domaine public en secteur sauvegardé
- La préemption de logements et de locaux
- La valorisation du bâti ancien auprès des habitants grâce à l'intervention d'une archéologue

La dynamique ainsi engagée est poursuivie sur le long terme car les effets induits arrivent au fil du temps de manière croissante.

Une multitude d'actions pour favoriser le commerce

La ville de Cahors par l'intermédiaire notamment du service Développement économique et du manager de centre-ville, le service proximité ou encore le service patrimoine, cherche à maintenir le dynamisme commercial à travers une série d'actions spécifiques :

- La préservation de l'équilibre entre commerces de centre-ville et de la périphérie en réservant l'implantation en périphérie aux enseignes dont le modèle économique repose sur l'utilisation de surfaces commerciales importantes,
- La création de l'Office du commerce et de l'Artisanat,
- La réhabilitation et commercialisation des Halles,
- La constitution d'une offre commerciale équilibrée entre grandes enseignes et commerces indépendants,
- L'utilisation du droit de préemption,
- La mise en place d'un observatoire du foncier,
- Les actions ciblées sur les équipements publics dont les voiries, l'éclairage et les ambiances

L'installation d'équipements structurants en centre-ville

Cahors accueille également de nouveaux projets structurants en son centre, le nouveau complexe aquatique depuis 2014, l'auberge de jeunesse du Chai (avec ses 92 lits) depuis 2017, l'installation d'un tiers lieu-espace de coworking ou encore l'implantation du cinéma multi-complexe qui doit ouvrir ses portes en 2019.

Le soutien aux mobilités douces

Enfin, la mobilité est un sujet d'attention particulier. Des parkings relais à l'entrée de la ville ont été aménagés et sont couplés à un système de navettes vers le centre-ville. Les mobilités douces ont été encouragées (pistes cyclables, parkings à vélo), alors que certaines rues ont été piétonnisées et des anciens parkings du centre requalifiés, rendant ainsi le parcours du promeneur plus agréable.

Comment ? Une stratégie globale construite sur le long terme et portée par l'ensemble des acteurs

Le premier mandat (2008 - 2014) a été consacré à l'élaboration d'une stratégie définie sur la base d'un diagnostic et de plusieurs études. Une première opération de rénovation de façades avait été réalisée en fin de mandat afin de matérialiser la mise en route du projet de revitalisation. La mise en œuvre du projet prend véritablement forme au cours du second mandat (2014-2020) et a vocation à se poursuivre au-delà. En 2018, la ville de Cahors est retenue parmi les 222 villes lauréates du programme national « Action Cœur de Ville ». Celui-ci offre un cadre méthodologique structurant mais aussi une certaine souplesse pour s'adapter aux particularités des projets. Forte du succès de ces premières opérations, la ville a signé le 4 juin 2019 un 1^{er} avenant transformant sa convention Action cœur de ville et intégrant le périmètre d'Opération de revitalisation du territoire (ORT).

Cahors a mobilisé l'ensemble des principaux partenaires autour de son projet : Etat, Région, Département, Chambres Consulaires, ANAH, Caisse des dépôts, ou plus récemment Action logement et l'EPARECA. La ville s'appuie aussi sur l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPF), avec lequel elle a, d'une part, contractualisé pour la réhabilitation de logements et d'autre part conventionné pour permettre des opérations d'anticipation foncière. Enfin, une concession publique d'aménagement, signée avec la Société d'Économie Mixte (SEM), facilite la gestion technique et financière de recyclage de bâti, qu'elle s'occupe d'acquérir, de réhabiliter et de remettre sur le marché.

Points de vigilance : relever le défi du travail en transversalité

Le premier obstacle a été d'expliquer la démarche aux élus et aux services et de leur faire prendre conscience de la nécessité de travailler de façon décloisonnée entre les différentes thématiques (habitat, commerce, tourisme...) La mise en place de méthodes de travail pour collaborer efficacement est une des conditions de réussite de cette démarche transversale. Garantir le même niveau d'information à tous les niveaux est à ce titre un défi permanent. Enfin, l'importante charge de travail que cela représente pour les équipes est également une difficulté avec laquelle composer.

Parole d'acteur :

« Cahors et son agglomération sont en chantier permanent... Cahors ambitionne, expérimente, innove, puis amplifie ses actions grâce aux outils et programmes mis à sa disposition. Elle se transforme en profondeur, elle capitalise ses expériences et se déploie activement : stratégie, expérimentation, opérationnel... Aujourd'hui Cahors voit revenir les investisseurs avec des modes d'action et de production très efficaces, preuve indéniable de la dynamique de la ville. Cahors regagne de l'attractivité et se renforce quotidiennement. Pour preuve, les objectifs de l'OPAH-RU sont atteints en 4 ans au lieu de 5 ans, je suis satisfait du travail accompli par tous, élus et techniciens. Cahors a de l'avenir ! »

Michel Simon, Vice-Président du Grand Cahors en charge de l'aménagement du territoire et 1er adjoint au maire de Cahors

Contacts

Michel Simon

Premier Adjoint au Maire de Cahors et Vice-président à l'aménagement de l'agglomération du Grand Cahors

msimon@mairie-cahors.fr

Catherine Riehl

Directeur du pôle Aménagement de l'agglomération du Grand Cahors et de la commune de Cahors

criehl@grandcahors.fr // 05 65 20 89 04 // 06 63 27 82 59

Sandrine Binard

Cheffe de projet Action coeur de ville de la commune de Cahors

sbinard@grandcahors.fr // 05 65 20 89 26

En savoir plus : contact@pqn-a.fr et <http://pqn-a.fr>